

2024년 제30회 부동산등기법 논술 및 신청서 작성 총평

안녕하세요.

유소정 법무사입니다.

법무사 2차 시험을 치른 모든 수험생분들
너무 너무 수고하셨습니다.

부동산등기법 논술

1. 20점 문제

대지권과 관련된 논점이 기출된 지 오래되어, 올해는 대지권이 나올 수 있을 거라는
예상을 많이 했었기에, 수업에서도 많이 강조 드렸던 부분입니다.

대지권 및 대지권등기의 의의 및 대지권등기 경로 후 허용되는 등기와 허용되지 않는
등기에 관한 문제가 기출되었습니다.

문1-1】 수업에서도 항상 강조드렸던 것처럼 법 제40조 제3항에서 대지권의 의의를 찾
아 기재하고, 규칙 제88조에서 대지권등기에 대한 내용을 참고하여 기재하셨다면 어렵
지 않게 6점 분량의 내용을 기재하셨을 거라 생각합니다.

문1-2】 소유권대지권인 토지와 지상권대지권인 각 토지에 허용되는 등기와 허용되지
않는 등기에 관한 문제로서, 법 제61조 제 4항 및 제5항의 의미를 해석하여 적용하는
문제였습니다.

수업에서도 강조드렸던 조문이기 때문에 문제없이 조문을 찾아 답안을 잘 기재하셨을
거라 생각합니다.

2. 50점 문제

문2-1】 상속등기의무 및 등기신청 관할에 관한 문제가 출제되었습니다.

상속등기 의무에 대해서는 민법 187조를 언급하며 의무가 없다는 내용을 어느 정도 기
재 하셨을 거라 생각합니다.

상속등기신청 관할에 대해서는 법 7조 제1항을 기재하시며 각 토지의 관할 등기소에
신청한다는 내용을 기재하며 2025년 1월 부터 시행되는 법 제7조의3 까지 언급 하셨다
면 어느 정도 추가 가산점도 주지 않을까 생각해봅니다.

문2-2】 외국인 및 재외국민이 한국에 입국하지 않고 상속재산분할협약에 의한 소유권 이전등기신청을 하는 경우 첨부정보에 대한 문제가 출제되었습니다.

외국인 및 재외국민의 첨부정보는 논술 및 신청서류에서도 1순위 예상되는 파트로 강조를 드렸기 때문에 충분히 잘 기재하셨을 거라 생각합니다.

다만 외국 거주 한국인을 재외국민으로 파악하지 못하신 분들도 상당 수 존재할 거라 생각합니다.

문2-3】 법 제27조에 따른 포괄승계인에 의한 등기신청 문제가 출제되었습니다.

논술에서 충분히 검토했던 파트이기 때문에 신청인 및 첨부정보를 큰 어려움 없이 기재하셨을 거라 생각합니다.

결론

대지권 문제가 나오긴 했지만, 배점이 크지 않고, 조문을 적용하여 결론과 이유를 단답식으로 기재하는 문제였기 때문에, 두 개의 질문 중 1개의 답이 틀렸더라도 부분 점수가 주어질 수 있고, 어려운 주제임에도 난이도가 어려운 문제는 아니었다고 생각합니다.

다만, 2문에서 배점이 높은 외국인과 재외국민의 첨부정보, 포괄승계인에 의한 등기신청에서의 첨부정보 논점을 얼마나 충실하게 잘 기재했는지가 점수를 가르는 문제가 될 것 같습니다.

등기신청 절차의 전체에 대해 서술하라는 문제가 아닌 신청인 또는 첨부정보만 특정해서 물어보았기 때문에 난이도가 작년 대비 비슷하거나 높지 않았다고 생각이 됩니다.

기득권 수험생들을 기준으로 한다면 43점 정도가 논술 합격자 평균점수가 될 것으로 예상해 봅니다.

부동산등기신청서 작성

동차반 수업 때 진행했던 문제와 유사한 문제가 기출되었고, 집합건물 등기신청 시 부동산 표시 기재 방법에 대해 거듭 강조해서 말씀드렸기 때문에 동차이신 분들도 15점 정도의 점수를 받을 만큼 기재를 하셨을 거라 기대해 봅니다.

그래도 집합건물에 대한 등기신청은 갑지를 기재할 때 어려움을 많이 느끼기 때문에 난이도가 높다고 볼 수 있습니다.

작년에도 집합건물에 대한 등기신청이 나왔지만, 올해는 경정할 사항을 기재하는 부분 까지 있고, 재외국민과 미성년자 논점까지 추가되어 작년보다 신청서 작성 과목의 난이도는 더 높다고 볼 수 있습니다.

기득권 수험생 기준 17점 정도가 합격자 평균 점수가 될 것으로 예상해 봅니다.

시험 보시느라 너무 너무 고생 많으셨습니다.

올해 합격자 모임에서 꼭 뵙수 있기를 기원합니다. ^^

2024년 제30회 부동산등기법 논술 해설

2024년 제30회 법무사 제2차 시험

【문 1】 대지권의 목적인 아래의 Y 토지와 W 토지의 등기기록례를 참조하여 각 설문에 답하시오.

[Y 토지 기록례]

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	소유권이전	2023년3월25일 제4567호	(생략)	소유자 갑
3	소유권대지권			건물의표시 경기도 00시 00동 00아파트 101동 2024년3월5일 등기

[W 토지 기록례]

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	지상권설정	2022년6월12일 제5678호	(생략)	지상권자 을
5	지상권대지권			건물의표시 서울특별시 00구 00동 00아파트 301동 2023년1월23일 등기

1. 대지권 및 대지권등기에 대하여 간략히 설명하시오. (6점)
2. 각 토지에 다음과 같은 등기신청이 접수된 경우 각 등기가 가능한지 여부와 그 이유를 설명하시오.
 - (1) Y 토지에 대한 저당권설정등기와 임차권설정등기 (7점)
 - (2) W 토지에 대한 소유권이전등기와 지상권이전등기 (7점)

【문 1-1】 대지권 및 대지권등기에 대하여 간략히 설명하시오. (6점)

I. 대지권의 의의

- ① 대지권이란 대지사용권이 구분건물과 분리하여 처분할수 없는 것, 즉 일체·불가분성을 갖는 것을 의미한다.(법 제40조 제3항).
- ② 통상적으로 소유권이 대지사용권이지만, 지상권·전세권·임차권 등도 대지사용권이 될 수 있다. (법 제61조 제5항)

II. 대지권등기

- ① 대지권등기는 대지사용권이 구분건물과 분리하여 처분할수 없는 대지권인 경우, 이를 공시하기 위해 하는 등기이며, 위 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 제2항 및 제3항)

- ② 건물 등기부의 1동의 건물의 표시 표제부상 대지권의 목적인 토지의 표시란에는 법정대지 및 규약상 대지인 토지의 일련번호, 소재지번, 지목, 면적 등을 기록한다(규칙 제88조 제1항)

- ③ 전유부분의 건물의 표시 표제부상 대지권 표시란에는 대지권의 목적인 토지의 일련번호, 대지권의 종류, 대지권비율, 등기원인 및 그 연월일과 등기연월일을 각각 기록한다(규칙 제88조 제1항).

다만 전유부분에 딸린 부속건물만이 구분건물인 경우, 그 부속건물에 대한 대지권의 표시는 표제부 중 건물내역란에 부속건물의 표시에 이어서 하여야 한다 (규칙 제88조 제1항 단서).

【문1-2】 각 토지에 다음과 같은 등기신청이 접수된 경우 각 등기가 가능한지 여부와 그 이유를 설명하시오.

(1) Y 토지에 대한 저당권설정등기와 임차권설정등기 (7점)

I. Y 토지에 대한 저당권설정등기 가부

1. 결론

Y 토지에 대한 저당권설정등기 신청을 수리할 수 없다.

2. 이유

토지의 소유권이 대지권으로서 토지 등기기록에 대지권인 뜻의 등기가 되어 있는 토지의 등기기록에는 소유권이전등기 및 토지와 건물의 분리 처분을 초래하는 저당권설정등기, 소유권을 전제로 하는 가압류, 가등기 등은 허용되지 않는다. (법 제61조 제4항)

이는 토지와 건물의 분리처분을 금지하는 대지권등기에 반하기 때문이다.

II. Y 토지에 대한 임차권설정등기 가부

1. 결론

Y토지에 대한 임차권설정등기 신청은 수리할 수 있다.

2. 이유

소유권대지권인 토지에 사용·수익을 목적으로 하는 임차권설정등기를 하더라도 토지와 건물의 분리 처분을 초래하는 것은 아니므로 소유권이 대지권인 토지에 지상권, 지역권, 전세권, 임차권등의 설정등기를 할 수 있다.

【문 1-2】 위 매각 토지에 다음과 같은 등기신청이 접수된 경우 각 등기가 가능한지 여부와 그 이유를 설명하시오.

(2) W 토지에 대한 소유권이전등기와 지상권이전등기 (7점)

I. W 토지에 대한 소유권이전등기 가부

1. 결론

W 토지에 대한 소유권이전등기 신청은 수리할 수 있다.

2. 이유

지상권대지권인 경우 소유권이 이전되더라도 지상권이 설정된 토지의 소유권을 이전받게 되므로, 소유권과 용익권은 양립 가능하며, 처분의 일체성에 반하지 않는다.

II. W 토지에 대한 지상권이전등기 가부

1. 결론

W 토지에 대한 소유권이전등기 신청은 수리할 수 없다.

2. 이유

지상권이 대지권인 경우 지상권이전등기는 허용되지 않는다.(법 제61조 제5항)
지상권이 이전되는 경우 구분건물소유자와 지상권자가 다르게되어 처분의 일체성에 반하기 때문이다

【문 2】

甲이 사망하였다. 甲의 상속인으로는 자녀인 乙과 丙이 있고(모두 성년임), 상속부동산으로는 A 등기소의 관할에 속한 X 부동산과 B 등기소의 관할에 속한 Y 부동산이 있다(각 설문은 상호 관련성 없음).

1. 乙과 丙의 상속등기의무 및 등기신청의 관할에 관하여 설명하시오. (10점)
2. 미국에 거주하는 乙과 한국에 거주하는 丙은 상속 부동산 전부에 대하여 丙이 단독으로 상속하기로 약속하였다. 乙은 丙 앞으로 상속등기를 마치기 위하여 필요한 서류를 한국으로 송부할 예정이다. 상속등기신청 시 등기소에 제공하여야 하는 첨부정보에 관하여 乙이 미국 시민권자인 경우와 한국인인 경우를 구분하여 설명하시오. (20점)
3. 甲은 사망 전에 丁에게 X 부동산을 매도하는 계약을 체결하였다. 이 계약에 따른 소유권이전등기신청의 신청인 및 첨부정보에 관하여 설명하시오. (20점)

【문 2-1】 甲이 사망하였다. 甲의 상속인으로는 자녀인 乙과 丙이 있고(모두 성년임), 상속부동산으로는 A 등기소의 관할에 속한 X 부동산과 B 등기소의 관할에 속한 Y 부동산이 있다(각 설문은 상호 관련성 없음).

乙과 丙의 상속등기의무 및 등기신청의 관할에 관하여 설명하시오. (10점)

I. 상속등기 의무

- ① 상속 등 법률 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니하지만, 이를 처분하기 위해서는 반드시 등기를 해야 한다. (민법 제 187조)
- ② 부동산등기특별조치법 등의 특별법에서 중간생략등기 또는 명의신탁등기를 방지를 위해 소유권이전등기의 신청의무를 규정하고 있으나, 상속등기 의무를 규정하고 있지는 않으므로 부동산등기법 기타 특별법에서도 상속등기 의무는 규정되어 있지 않다.
- ③ 그러므로 乙과 丙의 상속등기 의무는 없다.

II. 상속등기신청의 관할

- ① 등기사무는 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원 또는 등기소에서 담당한다(법 제7조 제1항)
- ② 그러므로 각 부동산 소재지 관할등기소에 각 상속등기를 신청해야 한다.
- ③ 다만, 최근 개정된 부동산등기법 제7조의3 제1항에 따르면 상속과 유증은 관할등기소가 아닌 등기소에서 등기신청을 할 수 있다 규정하고 있으므로, 개정법이 시행되는 2025년 1월 31부터는 부동산소재지 관할등기소가 아닌 곳에서도 상속등기 신청이 가능할 수 있게 된다.
- ④ 乙과 丙은 X부동산에 관한 상속등기는 A등기소에, Y부동산에 관한 등기는 B등기소에 각각 신청하여야 한다.

【문 2-2】 미국에 거주하는 乙과 한국에 거주하는 丙은 상속 부동산 전부에 대하여 丙이 단독으로 상속하기로 약속하였다. 乙은 丙 앞으로 상속등기를 마치기 위하여 필요한 서류를 한국으로 송부할 예정이다. 상속등기신청 시 등기소에 제공하여야 하는 첨부정보에 관하여 乙이 미국 시민권자인 경우와 한국인인 경우를 구분하여 설명하시오. (20점)

I. 서설

미국에 거주하는 乙이 (외국인인 경우와 재외국민인 경우) 한국에 입국하지 않고, 상속재산분할협의를 상속인 중 1인에게 위임한 경우 제공해야하는 첨부정보가 문제된다.

II. 미국에 거주하는 乙이 미국 시민권자인 경우

1. 상속재산분할협약서 또는 상속재산분할협약의 위임장(규칙 제46조 제1항 제1호)

(1) 상속재산분할협약서

등기원인을 증명하는 정보로 상속재산분할협약서를 작성하고 상속인 전원의 인감을 날인하고, 상속인 전원의 인감증명서를 제공하는 것이 원칙이나, 인감제도가 없는 국가의 외국인인 상속인이 상속재산협의분할서에 서명을 하여 협의분할에 의한 상속등기를 신청할 경우, 그 서명에 관한 본국 관공서의 증명이나 공증 또는 대한민국 재외공관의 공증을 상속재산협의분할서 자체에 받아 제공할 수 있고, 공증받은 상속재산분할협약서를 제공하면 인감증명의 제공에 갈음할 수 있다.

한편, 본국 관공서의 증명이나 본국 공증인의 공증을 받은 경우라면 아포스티유확인서를 제공해야한다. (규칙 제46조 제9항)

(2) 상속재산분할협약의 위임장

① 공동상속인들이 협의에 의하여 상속재산을 분할하는 경우에 공동상속인 중 1인이

외국에 거주하고 있어 직접 분할협의를 참가할 수 없다면 이러한 분할협의를 대리인에게 위임하여 할 수 있는 바, 이 경우 그 공동상속인 중 한 사람을 위 분할협의를 관한 대리인으로 선임하여도 무방하다.

② 상속재산분할협의를 관한 권한을 대리인에게 수여하는 경우에는 상속인의 인감을 날인한 상속재산분할협의 위임장에 분할의 대상이 되는 부동산과 대리인의 인적사항을 구체적으로 특정하여 작성한 뒤 등기소에 첨부정보로서 제공하는 것이 원칙이나, 외국인의 경우 인감증명서 대신 ㉠본국 관공서의 증명, ㉡본국 공증인의 인증, ㉢대한민국 공증인의 인증(대한민국 재외공관의 인증)으로 갈음할 수 있다.(규칙 제61 제4항)

2. 상속증명 정보(규칙 제46조 제1항 제1호)

상속인이 외국인인 경우, 피상속인의 사망을 증명하는 기본증명서(상세) 및, 상속인의 범위를 확정하기 위한 피상속인의 가족관계증명서(상세), 친양자입양관계증명서(상세), 제적등본을 첨부정보로 등기소에 제공하여 상속인 범위를 증명할 수 있다. 상속인임을 증명하는 정보로 상속인의 기본증명서(상세) 및 가족관계증명서(상세)를 제공하지만, 가족관계의 등록 등에 관한 법률 시행 전인 2008년 1월 1일 이전에 외국국적을 취득한 외국인의 경우, 기본증명서 및 가족관계증명서가 존재하지 않으므로 첨부할 필요 없다.

3. 주소증명 정보

위 사안의 경우 乙은 새로 등기명의인이 되는 권리자가 아니므로 규칙 제46조 제1항 제6호에 따른 주소 및 주민등록번호 증명정보는 제공할 필요가 없으나, 동일인임을 증명하기 위해 주소증명정보를 제공하는 것이 실무이다.

주소증명제도가 없는 미국의 경우 본국 공증인 또는 본국 관공서에서 공증한 서면을 제공할 수 있고, 주소가 기재된 신분증 사본에 원본과 동일함을 확인하였다는 본국 공증인 공증, 본국 관공서 공증, 또는 대한민국 공증인 공증 또는 대한민국 재외공관 공증을 받아 제공할 수 있다.

본국 관공서의 증명이나 본국 공증인의 공증을 받은 경우라면 아포스티유확인서를 제공해야 한다. (규칙 제46조 제9항)

4. 번역문

공증받은 상속재산분할협의를서 또는 상속재산분할협의 위임장 및 주소증명정보, 아포스티유 등의 첨부정보가 외국어로 작성된 경우 번역문을 제공하여야 하며, 번역인의 신분증 사본도 함께 제공하여야 한다.(규칙 제46조 제8항)

다만, 대한민국 재외공관의 인증을 받은 경우, 재외공관 공증법 제12조 및 제27조 및 제32조에 따라 국어로 작성된 인증서의 경우 번역문 및 아포스티유를 첨부할 필요 없

다.(재외공관 공증법 제12조 및 제27조 및 제32조)

Ⅲ. 미국에 거주하는 Z이 한국인인 경우(재외국민)

1. 상속재산분할협의서 또는 상속재산분할협의 위임장(규칙 제46조 제1항 제1호)

(1) 상속재산분할협의서

등기원인을 증명하는 정보로 상속재산분할협의서를 작성하고 상속인 전원의 인감을 날인하고, 상속인 전원의 인감증명서를 제공하는 것이 원칙이나, 재외국민이 상속인이 상속재산협의분할서에 서명을 하여 협의분할에 의한 상속등기를 신청할 경우, 그 서명에 대한민국 재외공관의 공증을 상속재산협의분할서 자체에 받아 제공할 수 있고, 공증받은 상속재산분할협의서를 제공하면 인감증명의 제공에 갈음할 수 있다.

한편, 대한민국 재외공관의 인증을 받은 경우라면 아포스티유확인서를 제공할 필요 없다.

(2) 상속재산분할협의 위임장

① 공동상속인들이 협의에 의하여 상속재산을 분할하는 경우에 공동상속인 중 1인이 외국에 거주하고 있어 직접 분할협의에 참가할 수 없다면 이러한 분할협의를 대리인에게 위임하여 할 수 있는 바, 이 경우 그 공동상속인 중 한 사람을 위 분할협의에 관한 대리인으로 선임하여도 무방하다.

② 상속재산분할협의에 관한 권한을 대리인에게 수여하는 경우에는 상속인의 인감을 날인한 상속재산분할협의 위임장에 분할의 대상이 되는 부동산과 대리인의 인적사항을 구체적으로 특정하여 작성한 뒤 등기소에 첨부정보로서 제공하는 것이 원칙이나, 재외국민의 경우 인감증명서 대신 대한민국 재외공관의 인증으로 갈음할 수 있다.

2. 상속증명 정보(규칙 제46조 제1항 제1호)

상속인이 재외국민인 경우, 피상속인의 사망을 증명하는 기본증명서(상세) 및, 상속인의 범위를 확정하기 위한 피상속인의 가족관계증명서(상세), 친양자입양관계증명서(상세), 제적등본을 첨부정보로 등기소에 제공하여 상속인 범위를 증명할 수 있다.

상속인임을 증명하는 정보로 상속인의 기본증명서(상세) 및 가족관계증명서(상세)를 제공한다.

3. 주소증명 정보

위 사안의 경우 乙은 새로 등기명의인이 되는 권리자가 아니므로 규칙 제46조 제1항 제6호에 따른 주소 및 주민등록번호 증명정보는 제공할 필요가 없으나, 동일인임을 증명하기 위해 주소증명정보를 제공하는 것이 실무이다.

재외국민의 경우 재외국민등록부등본을 주소증명정보로 제공할 수 있다.

주소증명제도가 없는 미국의 경우 본국 공증인 또는 본국 관공서에서 공증한 주소증명서면을 제공할 수 있고, 주소가 기재된 신분증 사본에 원본과 동일함을 확인하였다는 본국 공증인 공증, 본국 관공서 공증, 또는 대한민국 공증인 공증 또는 대한민국 재외공관 공증을 받아 제공할 수 있다.

이 경우 본국 공증인 또는 본국 관공서의 공증을 받은 주소증명서면에는 아포스티유화인서를 함께 제공하여야 한다.

4. 번역문

상속재산분할협의서 또는 상속재산분할협의 위임장이 대한민국 재외공관에서 작성한 공정증서인 경우 재외공관 공증법 제13조 등에 의해 국어로 작성되는 것이 원칙이므로 원칙적으로 번역문 및 아포스티유를 제공할 필요가 없다.

다만 상속재산분할협의서 또는 상속재산분할협의 위임장 및 주소증명정보, 아포스티유 등의 첨부정보가 외국어로 작성된 경우 번역문을 제공하여야 하며, 번역인의 신분증 사본도 함께 제공하여야 한다.(규칙 제46조 제8항)

Ⅳ. 공통되는 첨부정보

1. 위임장

법무사에게 등기신청을 위임한 경우, 대리인의 자격을 증명하는 정보로서(규칙 제46조 제1항 제5호) 위임장을 제공하여야 한다.

위 사안의 경우, 위임장에 인감도장을 날인할 필요 없다.

2. 대장등본

등기부상 부동산 표시와 대장상 부동산 표시의 일치 여부를 확인하기 위해 대장등본을 제공하여야 한다.(규칙 제46조 제1항 제7호)

3. 등기신청수수료영수필확인서 및 취득세영수필확인서

등기신청수수료 및 취득세를 납부한 후 그 납부를 증명하는 정보로서 등기신청수수료영수필확인서를 등기소에 제공하여야 한다(법 제22조 제3항, 지방세법시행령 제36조).

【문 2-3】 甲은 사망 전에 丁에게 X 부동산을 매도하는 계약을 체결하였다. 이 계약에 따른 소유권이전등기신청의 신청인 및 첨부정보에 관하여 설명하시오. (20점)

I. 서설

법 제27조는 등기원인이 발생한 후 등기권리자 또는 등기의무자에 대하여 상속 그 밖의 포괄승계가 있는 경우 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인이 그 등기를 신청할 수 있도록 규정하고 있는바, 해당 규정에 의한 등기신청 시 신청인과 첨부정보가 문제된다.

II. 등기신청인

법 제27조 규정에 따른 포괄승계인에 의한 등기신청은 공동신청 원칙이 적용된다.(법 제23조 제1항)

다만, 매도인이 사망한 경우로서 매도인의 상속인이 등기절차에 협력하지 않는 경우에는 매수인은 의사진술을 명하는 판결을 받아 단독으로 등기를 신청할 수 있다.(법 제23조 제4항)

사안의 경우 상속인 乙과 丙이 등기의무자, 丁이 등기권리자가 되어 공동으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

III. 첨부정보

1. 등기원인을 증명하는 정보(규칙 제46조 제1항 제1호)

포괄승계인에 의한 등기신청은 피상속인의 원인행위에 의한 등기신청을 목적으로 하고 있으므로 등기원인을 증명하는 정보로서 **피상속인 등이 생전에 작성한 원인증서**를 제공하여야 하며, 상속인이 새로 원인증서를 작성할 필요는 없다.

2. 상속을 증명하는 정보

법 제27조에 따라 상속인 그 밖의 포괄승계인이 등기를 신청하는 경우에는 가족관계등록에 관한 정보 또는 법인등기사항에 관한 정보 등 상속 그 밖의 포괄승계가 있었다는 사실을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공해야하므로 (규칙 제49조) 피상속인의 사망사실과 사망일을 증명하는 정보로서 피상속인의 기본증명서(상세)를, 상속인 범위를 증명하는 정보로서 피상속인의 가족관계증명서(상세), 친양자입양관계증명서(상세), 제적등본을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

3. 의무자의 인감증명서

규칙 제60조에 의해 등기의무자가 인감증명서를 제공해야 하는 경우에 사망한 피상속인 명의의 인감증명서는 발급할 수 없으므로, 포괄승계인의 인감증명서를

첨부정보로 제공하여야 한다. (규칙 제60조 제1항 제1호)

4. 등기필증

권리에 관한 등기를 공동으로 신청하는 경우에는 등기의무자의 진의를 확인하기 위하여 등기의무자의 등기필증을 첨부정보로 제공하여야 하므로, 피상속인이 소지하고 있던 등기필증을 첨부정보로 제공하여야 한다. (법 부칙2조)

5. 주소 및 주민등록번호 증명

소유권이전등기를 공동으로 신청하는 경우 등기의무자의 주소증명 정보도 제공해야 하는 바, 권리자의 주민등록표등초본 및 의무자인 상속인의 주민등록표등초본을 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제6호).
다만, 실무상 피상속인의 말소자초본도 첨부정보로 제공한다.

6. 대장정보

대장과 등기기록상의 부동산표시 일치 여부를 확인하기 위해 대장정보를 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제7호).

7. 자필서명정보

공동으로 신청하는 권리에 관한 등기인 소유권이전등기 신청을 자격자 대리인이 위임받아 신청하는 경우, 자격자대리인이 직접 의무자를 확인 후 작성한 자필서명정보를 제공하여야 한다(규칙 46조 제1항 제8호).

8. 위임장

등기신청을 법무사에게 위임한 경우, 대리인의 자격을 증명하는 정보로 위임장을 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제5호).

9. 취득세영수필확인서

취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 함께 납부한 취득세영수필확인서를 등기소에 제공하여야 한다.(지방세법 시행령 제36조)

10. 등기신청수수료영수필확인서

등기신청수수료를 납부한 후 그 납부를 증명하는 정보로 등기신청수수료영수필확인서를 등기소에 제공하여야 한다(법 제22조 제3항).

11. 부동산거래계약신고필증

등기원인을 증명하는 정보가 매매계약서인 소유권이전등기 신청시 부동산거래계약신고필증을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제124조 제2항).

IV. 관련문제

① 매도인 명의의 허가신청서를 제출하여 그 허가를 받기 전에 매도인이 사망하여 매도인 명의의 토지거래허가증을 교부받은 경우, 상속인은 매도인을 포괄승계한 것이므로 실질적인 계약내용의 변경이 없다면, 상속인은 **매도인 명의의 토지거래허가증**에 상속사실을 증명하는 서면을 첨부하여 등기신청을 할 수 있다.

② 일반적으로 상속의 경우 농지취득자격증명을 첨부하지 않으나 피상속인의 생전 행위에 대하여 상속인이 등기를 신청하는 경우에는 **상속인명의로의 농지취득자격증명**을 첨부정보로 제공하여야 한다

2024년 제30회 등기신청서류의 작성 해설

【문 1】 아래와 같이 등기신청을 위임받은 법무사로서 주어진 사실관계에 따른 등기신청서를 작성하고, 등기신청서와 함께 등기소에 제출하여야 하는 첨부서면에 관하여 설명하시오. (30점)

1. 사실관계

서울특별시 서초구 반포동에 소재하는 아파트와 상가건물을 소유하고 있던 김갑동의 사망으로 그의 배우자 이을순과 자녀 김일녀 및 김이남은 2024. 2. 3. 아파트 및 상가건물에 대하여 법정상속지분에 따른 상속등기를 마쳤다.

이후 2024. 10. 31. 아파트는 배우자 이을순이 단독으로 상속하고, 상가건물은 자녀 2인이 공동(각 공유지분 2분의 1)으로 상속하는 것으로 상속재산분할협약이 이루어지고 이에 따른 상속재산분할협약서가 작성되었다.

위의 상속재산분할협약에 따른 등기신청의 당사자들은 인근에 소재하고 있는 홍길동 법무사 사무소[소재지 : 서울특별시 서초구 법원로 23(서초동), 전화번호 : 02)567-1234]를 찾아가서 그 등기신청을 위임하였다.

등기신청을 위임받은 홍길동 법무사는 대리인으로서 해당 등기신청에 필요한 등기신청수수료 납부 등 의무사항을 이행하고 필요한 첨부서면을 준비하여 2024. 11. 1. 이 부동산의 관할 등기소인 서울중앙지방법원 등기국을 방문하여 서면으로 등기신청을 하려고 한다.

※ 참고사항

- 김일녀는 재외국민으로서 미국에 거주하고 있으며, 김이남은 미성년자로서 이을순과 함께 거주하고 있음
- 이을순, 김일녀 및 김이남의 주소는 법정상속등기 당시부터 현재까지 변동사항 없음
- 김일녀는 외국에 거주하고 있는 관계로 상속재산분할협약과 이에 따른 등기신청에 관한 권한 일체를 어머니 이을순에게 위임함

2. 답안작성 유의사항

가. 등기신청서의 작성

- 1) 등기신청서는 주어진 양식으로 작성하되, 아파트에 대하여는 그 작성을 생략하고 상가건물에 대하여만 작성하시기 바랍니다(상가건물의 등기사항증명서는 아래와 같음).
- 2) 첨부서면란에는 첨부서면의 명칭과 통수를 기재하시기 바랍니다.

- 3) 날인이 필요한 곳은 (인)으로 표시하시기 바랍니다.
- 4) 신청서 양식 중 등록면허세 등 세액란, 등기신청수수료란과 등기의무자의 등기 필정보란은 그 기재를 생략하시기 바랍니다.
- 나. 답안지에는 등기신청서 첨부서면란에 기재한 첨부서면에 관하여 그 제출이유와 근거를 설명하시기 바랍니다.
- 다. 위임장의 작성은 생략하되 그 내용을 답안지에 설명하시기 바랍니다.
- 라. 주어진 사항은 모두 가상이며, 주어진 사항 외에는 고려할 필요가 없습니다.

<상가건물의 등기사항증명서>

【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시 번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2009년4월3일	서울특별시 서초구 반포동 151, 151-1 장미아파트상가1동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 반포로 61	철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 제1종근린생활시설 지하층 200㎡ 1층 280㎡ 2층 280㎡ 3층 280㎡ 4층 200㎡	
(대지권의 목적인 토지의 표시)				
표시 번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 서울특별시 서초구 반포동 151 2. 서울특별시 서초구 반포동 151-1	대 대	1320㎡ 680㎡	2009년4월3일 등기

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시 번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2009년4월3일	제1층 제103호	철근콘크리트구조 32㎡	
(대지권의 표시)				
표시 번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항	
1	1, 2 소유권대지권	2000분의 18	2009년3월5일 대지권 2009년4월3일 등기	

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
< 생략 >				
3	소유권이전	2012년4월3일 제24345호	2012년2월1일 매매	소유자 김갑동 600208-1234567 서울특별시 서초구 반포로 60, 102동 801호(반포동, 장미아파트) 거래가액 금800,000,000원
4	소유권이전	2024년2월3일 제16500호	2024년1월3일 상속	공유자 지분 7분의 3 이을순 650313-2033012 서울특별시 서초구 반포로 60, 102 동 801호(반포동, 장미아파트) 지분 7분의 2 김일녀 950317-2077012 미국 캘리포니아 로스앤젤레스 노스힐스 하스켈 애비뉴 9560 지분 7분의 2 김이남 061221-3035332 서울특별시 서초구 반포로 60, 102 동 801호(반포동, 장미아파트)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	갑구4번이을순 지분전부근저 당권설정	2024년7월5일 제57691호	2024년7월5일 설정계약	채권최고액 금60,000,000원 채무자 이을순 서울특별시 서초구 반포로 60, 102동 801호(반포동, 장미아파트) 근저당권자 주식회사무지개은행 110123-0098765 서울특별시 중구 남대문로 3(소공동) (반포지점)

소유권경정 등기신청(협의분할)

접수	년 월 일	처리인	등기관 확인		각종통지	
	제 호					
부동산의 표시						
<p>1동의 건물의 표시 서울특별시 서초구 반포동 151, 151-1 장미아파트상가1동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 반포로 61</p> <p>전유부분의 건물의 표시 건물의번호: 1-1-103 구조: 철근콘크리트조 면적: 1층 103호 32㎡</p> <p>대지권의 표시 대지권의 목적인 토지의표시 1. 서울특별시 서초구 반포동 151 대 1,320㎡ 2. 서울특별시 서초구 반포동 151-1 대 680㎡</p> <p>대지권의종류: 1, 2 소유권대지권 대지권의비율: 2,000분의18</p> <p style="text-align: center;">이 상</p>						
등기원인과 그 연월일			2024년 10월 31일 협의분할			
등기의 목적			소유권 경정			
경정할 사항			별지 1의 기재와 같음			
구분	성명 (상호·명칭)	주민등록번호 (등기용등록번호)	주소 (소재지)		지분 (개인별)	
등기 의무자	이을순	650313-2033012	서울특별시서초구반포로60, 102동801호(반포동,장미아파트)			
등기 권리자	김일녀	950317-2077012	미국 캘리포니아 로스앤젤레스 노스힐스하스켈에비뉴 9560			
	위 김이남 미성년자이므로 변정대리인 모 이을순	061221-3035332	서울특별시서초구반포로60,102동 801호(반포동,장미아파트) 서울특별시서초구반포로60, 102동801호(반포동,장미아파트)			

등록면허세	금	원
지방교육세	금	원
농어촌특별세	금	원
세액합계	금	원
등기신청수수료	금	원
	납부번호 :	
	일괄납부 :	건 원
국민주택채권매입총액		
국민주택채권발행번호		
등기의무자의 등기필정보		
부동산고유번호		
성명(명칭)	일련번호	비밀번호
첨 부 서 면		
1. 상속재산분할협의서	1통	1. 특별대리인선임심판서 1통
1. 상속재산분할협의위임장	1통	1. 승낙서 1통
1. 인감증명서 또는 본인서명사실확인서		1. 자필서명정보 1통
또는 전자본인서명확인서발급증	3통	1. 취득세영수필확인서 1통
1. 등기신청위임장	1통	1. 등기신청수수료영수필확인서 1통
2024년 11월 1일		
위 신청인 위 대리인	법무사 홍길동 (인) 서울특별시 서초구 법원로23(서초동)	(전화 : (전화 : 02-567-1234))
서울중앙지방법원 등기국 귀중		

<별지1>

2024년 2월 3일 접수 제16500호로 등기한 소유권이전등기 사항 중 등기원인 “상속”을 “협의분할에 의한 상속”으로, “공유자 지분 7분의 3 이을순 650313-2033012 서울특별시 서초구 반포로 60, 102동 801호(반포동, 장미아파트), 지분 7분의 2 김일녀 950317-2077012 미국 캘리포니아 로스앤젤레스 노스힐스 하스켈 애비뉴 9560, 지분 7분의 2 김이남 서울특별시 서초구 반포로 60, 102동 801호(반포동, 장미아파트)”를 지분 2분의 1 김일녀 950317-2077012 미국 캘리포니아 로스앤젤레스 노스힐스 하스켈 애비뉴 9560, 지분 2분의 1 김이남 서울특별시 서초구 반포로 60, 102동 801호(반포동, 장미아파트)”으로 각 경정함.

(인)

첨부정보의 제공근거

1. 상속재산분할협의서

등기원인을 증명하는 정보로서 상속인 이을순, 김일녀의 대리인 이을순, 김이남의 특별대리인이 기명하고 각 인감을 날인한 상속재산분할협의서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제1호).

1. 상속재산분할협의 위임장

상속재산분할협의위임장에는 부동산의 표시 및 권리, 대리인 이을순을 특정하여 기재하고 위임인 김일녀가 기명 및 서명하여 대한민국 재외공관의 공증을 받은 상속재산분할협의위임장을 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제5호).

1. 인감증명서 등

상속재산분할협의서에 인감을 날인한 이을순과 특별대리인의 각 인감증명 또는 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증 2통을 첨부정보로 제공하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제6호).

또한 근저당권자의 승낙서는 일부말소의미의 소유권경정등기신청의 수리요건에 해당하므로, 승낙서에 인감을 날인하고 법인인감증명서 또는 대표자의 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서 발급증을 첨부정보로 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제60조 제1항 제7호).

한편 상속재산분할협의 위임장에는 위임인 김일녀가 인감을 날인하고 인감증명을 제공하여야 하는 것이 원칙이나, 한국에 입국할 수 없어 이을순에게 상속재산분할협의 위임을 하였는바, 위 상속재산분할협의 위임장 서명을 하고 서명이 본인 서명이라는 대한민국 재외공관 인증을 받아 제공하는 경우 인감증명을 제공할 필요 없다.

1. 등기신청위임장

법무사에게 등기신청을 위임한 경우에는 대리인의 자격을 증명하는 위임장을 첨부정보로서 등

기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제5호).

이 위임장에는 부동산표시, 등기할 사항, 대리인표시, 위임인란에 이을순의 인감을 날인하여야 하지만 이일녀의 대리인 이을순, 김이남의 특별대리인은 인감을 날인하지 않아도 무관하다.

1. 특별대리인선임심판서

상속재산분할협의 시 상속인 중 미성년자가 있는 경우 친권자와 미성년자 간에 이해상반행위가 될 우려가 있으므로 특별대리인을 선임하여야 하고(민법 제921조) 특별대리인선임심판서를 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제5호).

1. 승낙서

일부말소 의미의 소유권경정등기시 말소되는 소유권에 터잡은 근저당권의 말소등기를 실행하게 되므로 근저당권자의 승낙서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(규칙 제46조 제1항 제3호).

1. 자격자 대리인의 자필서명정보

자격자대리인이 공동신청에 의한 권리에 관한 등기를 위임받아 신청하는 경우, 주민등록증 등이에 준하는 확실한 방법으로 등기의무자를 확인하고 자격자대리인이 자필로 서명한 정보를 등기소에 제공하여야 한다(규칙 46조 제1항 제8호).

1. 취득세영수필확인서

취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 함께 납부한 취득세영수필확인서를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다(지방세법 시행령 제36조).

1. 등기신청수수료영수필확인서

등기신청수수료를 납부한 후 그 납부를 증명하는 정보로 등기신청수수료영수필확인서를 등기소에 제공하여야 한다(법 제22조 제3항).